



Realkredit Danmarks finansieringsindeks

April 2012: Økonomien løber nemmere rundt for nye boligkøbere

23. april 2012

- Med udgangspunkt i homes husprisindeks koster et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvm. 1.630.000 kroner på landsplan. Aktuelt vil realkreditfinansieringen af dette parcelhus løbe op i 5.300 kroner om måneden med et fastforrentet 3,5 %-lån med afdrag og 1.180 kroner med FlexLån® F1 uden afdrag.
- Finansieringsindekset er faldet endnu et nøk gennem det seneste kvartal som følge af lavere realkreditrenter og faldende boligpriser. Set over det seneste år er finansieringsomkostningerne for et parcelhus faldet med næsten 15 % for et fastforrentet lån med afdrag og små 40 % for F1-lån uden afdrag. Det svarer til, at boligkøbere i dag gennemsnitligt set slipper 735-890 kroner billigere om måneden.
- Nye boligkøbere har markant lettere ved at få boligøkonomien til at løbe rundt sammenlignet med tidligere år. Ved køb af parcelhus løber udgifterne til et fastforrentet lån med afdrag aktuelt op i 13,5 % af den gennemsnitlige indkomst for en familie med børn – tilbage i 3. kvartal 2007 lå denne andel på hele 23 %. Er parcelhuset finansieret med afdragsfrit F1-lån, så bruges kun 3 % af familieindkomsten på realkreditlånet. Denne andel er ikke set lavere i indeksets levetid, som går tilbage til og med 2004.
- Aktuelt realkreditfokus: Vi ser nærmere på konvertering til nyt 3,5 % lån uden afdrag.

Cheføkonom

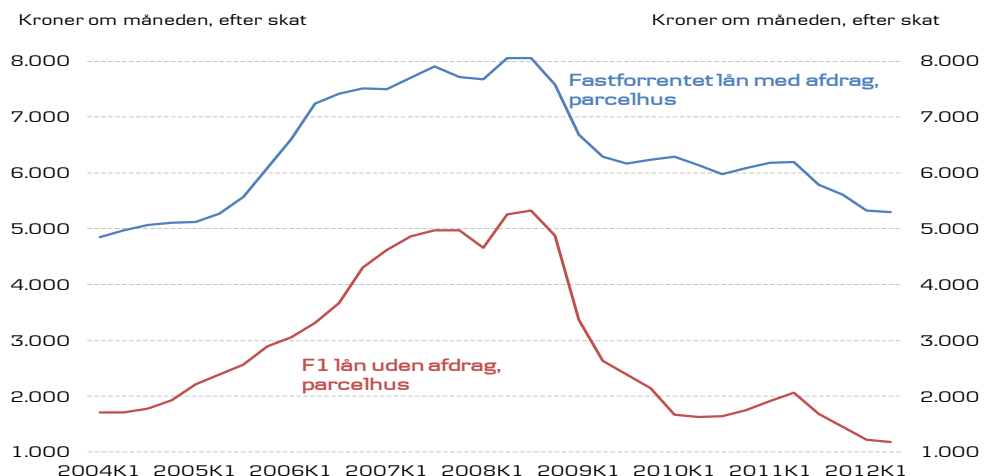
Christian Hilligsøe Heinig
+ 45 45 13 19 72
chei@rd.dk

Kommunikationschef
Mads Ellegaard
+45 50 40 50 40
mael@home.dk

Billigt at finansiere sin bolig i øjeblikket

Realkredit Danmark har med udgangspunkt i homes husprisindeks konstrueret et finansieringsindeks, hvor vi regner på, hvad det koster at finansiere et parcelhus på 140 kvm. og en ejerlejlighed på 85 kvm. på landsplan med udgangspunkt i en realkreditbelåning på 80 % af boligens værdi. Indekset drives hermed udelukkende af udviklingen i kvadratmeterprisen og renteniveauet på de forskellige realkreditlån. Indekset viser, at det er blevet nemmere for nye boligkøbere at få boligøkonomien til at løbe rundt. Finansieringsomkostningerne har overordnet set været kraftigt faldende siden sommeren 2008 som følge af både lavere renter og lavere boligpriser.

Realkreditfinansieringen er billigere end i mange år



Kilde: homes husprisindeks og egne beregninger

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring &
forretningsudvikling
Analyse

Den stadig sløje økonomiske udvikling og gældskrisen, der fortsat spøger – senest med Spanien i fokus - har sendt renterne ned. Rentetilpasningsauktionerne i april gav nok engang rekordlave renter – F1-renten landede under 1 % - og senest er der åbnet for afdragsfrie 30-årige fastforrentede obligationslån med en kuponrente på 3,5 %. Huspriserne fortsatte sit fald i 1. kvartal, men faldet er dog aftagende i styrke, og isoleret set viste homes husprisindeks i marts stigende huspriser. Det var første prisstigning registreret i fem måneder.

Vælger man FlexLån® F1 uden afdrag, kan man ”nøjes” med en udgift på 1.180 kroner om måneden for et parcelhus på landsplan på 140 kvm. til 1.630.000 kroner. Det er 270 kroner eller 18,4 % billigere om måneden i forhold til 4. kvartal. Prioriterer man sikkerhed omkring ens ydelse og vælger et fastforrentet lån med afdrag, er ydelsen 5.300 kroner. I nedenstående tabel er også vist tilsvarende ydelser for en gennemsnitlig 85 kvadratmeter ejerlejlighed på landsplan, der aktuelt koster 1.560.000 kroner.

Månedlig ydelse efter skat og udviklingen i ydelsen

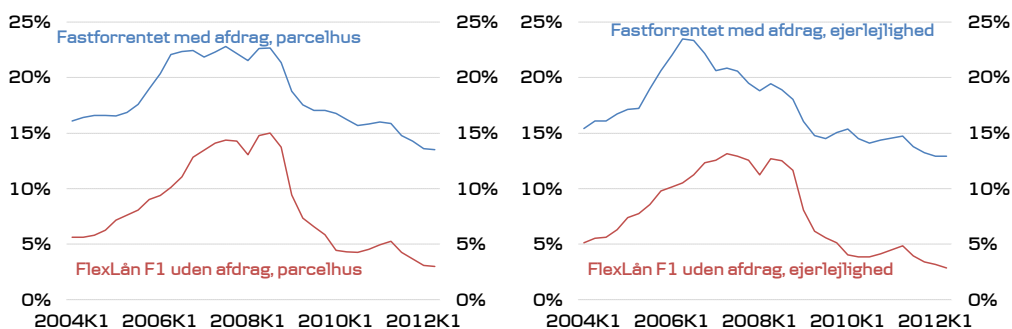
Boligtype	Parcelhus				Ejerlejlighed			
	Fastforrentet lån med afdrag		FlexLån® F1 uden afdrag		Fastforrentet lån med afdrag		FlexLån® F1 uden afdrag	
Låntype	kroner	procent	kroner	procent	kroner	procent	kroner	procent
Aktuel månedlig ydelse	5.300	-	1.180	-	5.070	-	1.130	-
Ændring siden 2011K4	-315	-5,6%	-270	-18,4%	-130	-2,4%	-210	-15,6%
Ændring siden 2011K1	-890	-14,4%	-735	-38,4%	-560	-10,0%	-610	-35,0%

Kilde: homes husprisindeks og egne beregninger

I øjeblikket er finansieringsomkostningerne med et fastforrentet lån med afdrag tilbage på niveauet fra 2. kvartal 2005, mens den samme beregning med F1-lån uden afdrag viser, at finansieringsomkostningerne er de laveste i indekstets levetid, der går tilbage til starten af 2004. Set siden finansieringsomkostningerne toppede i 2008 er de nu blevet reduceret med cirka 35 % for fastforrentede lån med afdrag og næsten 80 % ved brug af F1-lån uden afdrag.

Ser vi nærmere på finansieringsomkostningerne i forhold til den gennemsnitlige indkomst for en familie med børn, så er de også på det laveste niveau observeret i den betragtede periode. Udgifterne til et fastforrentet lån med afdrag ved køb af parcelhus løber aktuelt op i 13,5 % af indkomsten – tilbage i 3. kvartal 2007 lå denne andel på hele 23 %. For familien, der vælger F1-lån uden afdrag, kan gennemsnitligt set nøjes med at betale 3 % af indkomsten i renteudgifter på realkreditlånet. Denne andel toppede i 2007 på 15 %.

Finansieringsomkostningernes andel af indkomst for en familie med børn



Kilde: homes prisindeks, Danmarks Statistik, DA og egne beregninger

Hvordan er finansieringsindekset konstrueret og hvad kan det bruges til

- Der er tale om et rent finansieringsindeks på baggrund af realkreditlån, og udgifter til boliglån i banken, boligskatter, vedligeholdelse af bolig etc. indgår ikke i beregningen. Indekset er på kvartalsbasis og offentliggøres umiddelbart efter offentliggørelsen af homes husprisindeks for netop afsluttet kvartal.
- Finansieringsindekset er sat i forhold til udviklingen i den gennemsnitlige familieindkomst for boligejerne, og det giver et indblik i, om det er blevet lettere eller sværere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet. Det giver dermed også et bidrag til at kunne forklare noget af den underliggende dynamik på boligmarkedet.

Aktuelt realkreditfokus: Konvertering til 3,5 % uden afdrag nu også en mulighed

Tilbage i januar var de lange realkreditrenter faldet så meget, at det blev muligt at tilbyde 30-årige fastforrentede lån med afdrag til en kuponrente på historisk lave 3,5 % og med en fornuftig kurs for låntager. Siden da er lån for næsten 25 mia. kroner optaget i denne låntype. Efter påske er det nu også blevet muligt at optage 3,5 %-lån uden afdrag. Denne låntype henvender sig især til låntagere, der gerne vil have sikkerhed omkring deres månedlige ydelse, har øje for en potentiel stor restgældsreduktion i tilfælde af fremtidige rentestigninger samt har anden dyr gæld ved siden af realkreditlånet eller alternativt stor opsparing i mursten i forvejen. Lånet kan være relevant for både nye låntagere og eksisterende låntagere. I relation til sidstnævnte er lånet mest oplagt for dem, der i forvejen har fastforrentede lån med en kuponrente på 5 % eller derover, men låntagere med FlexLån®, der ønsker større sikkerhed omkring ydelsen er også oplagte.

I nedenstående tabel er vist konsekvenserne for en låntager, der omlægger fra afdragsfrit 5 %-lån til afdragsfrit 3,5 %-lån, og med en lånestørrelse på 1 mio. kroner og en restløbetid på 27 år. Det giver en ydelse, der er cirka 700 kroner mindre om måneden efter skat. Restgælden stiger imidlertid med hele 62.000 kroner – især som følge af kurstabet på næsten 50.000 kroner, da kursen på det afdragsfrie 3,5 %-lån aktuelt set er på 95,5.

Omlægning fra afdragsfrit 5 % lån til afdragsfrit 3,5 % lån.

	Kurs	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	heraf afdrag	Restgæld
5,0%	100,00	4.687	3.141	-	1.000.000
3,5%	95,50	3.651	2.446	-	1.062.000
Ændring		-1.036	-694	-	62.000
År til break-even:	7,4				
År til break-even - fremtidig indfrielseskurs=dagens udbetalingskurs:					1,5

Kilde: Egne beregninger

Med den løbende ydelsesbesparelse vil det tage næsten 7,5 år før omlægningen vil kunne betale sig, og det betyder dermed også, at lånet ikke er oplagt for den konservative låntager, der ikke ønsker at påtage sig denne kursrisiko. For den mere risiko-neutrale låntager er omlægningen mere oplagt – især med tanke på de aktuelt historisk lave renteniveauer og dermed også en relativ lille sandsynlighed for, at man rent faktisk indkasserer kurstabet som en reel omkostning. Ender man således med at indfri lånet om en årrække til samme kursniveau som i dag, så vil omlægningen have tjent sig hjem allerede efter blot 1,5 år. Og skulle renten endda være steget, så er kursfølsomheden på 3,5 %-lånet større end på 5 %-lånet, og dermed vil omlægningen vise sig at være endnu mere favorabel for låntager. Låntager skal dog gøre sig klart, at der som altid er en risiko for evt. indlåsnings effekt i tilfælde af, at obligationsserien ikke opnår en vis størrelse.

Realkredit Danmarks aktuelle rådgivningsbudskaber:

Overvej følgende hvis du skal optage nyt lån:

- Hvis du ønsker høj sikkerhed, eller sigter mod at reducere din restgæld i tilfælde af fremtidige rentestigninger, så overvej et 30-årigt 3,5 % fastforrentet lån med afdrag og få en lav ydelse. Ønsker du hurtigt at blive gældfri, kan du overveje et 15 eller 20-årigt fastforrentet lån med kuponrente på 3 %.
- Overvej FlexGaranti® hvis du gerne vil have lav ydelse og loft over renten i op til 10 år.
- Overvej FlexLån®, hvis du har plads i økonomien til rentestigninger og trives fint med risikoen. Udnyt de lave renter og bind renten på dit FlexLån® i en længere periode, fx via F3 eller F5.
- Har du luft i økonomien og ønsker at blive hurtigere gældfri, kan du overveje FlexLån® T, hvor det er løbetiden - og ikke din månedlige ydelse - der varierer.
- Har du anden dyr gæld ved siden af dit realkreditlån, fx et bank- eller billån, kan du udnytte afdragsfriheden til hurtigere at afdrage på den dyrere gæld.

Hvis du har optaget følgende lån:

FlexLån® F1 eller F3

- Hold fast i dit lån, hvis du ikke har problemer med risikoen og kan håndtere stigende renter
- Overvej at binde renten i en længere periode med fx fastforrentet lån eller F5
- Overvej FlexGaranti®, hvis du ønsker mere sikkerhed og fortsat lav rente

FlexLån® F5

- Hold fast i dit lån.
- Ønsker du mere sikkerhed, kan du overveje et fastforrentet lån eller FlexGaranti®.

Fastforrentet 4 %

- Hold fast i dit lån

Fastforrentet 5 %

- Overvej konvertering til fastforrentet lån med kuponrente på 3,5 %. Længere restløbetid og større lån gør det alt andet lige mere fordelagtigt at omlægge.
- Har du i omegnen af 15-20 års restløbetid tilbage på dit lån, så overvej konvertering til 15- eller 20-årig obligation med kuponrente på 3 %
- Overvej FlexGaranti®. Du får en lavere ydelse nu samt en garanti for, at renten ikke kan blive højere end 5 %.
- Overvej FlexLån® T: Udnyt de lave renter og betal hurtigere af på gælden ved at vælge samme ydelse som nu.

Fastforrentet 6 %

- Læg lånet om til et 3,5 % fastforrentet lån - og få samtidig mulighed for at reducere din restgæld ved fremtidige rentestigninger
- Overvej FlexGaranti®. Du får en lavere ydelse nu samt en garanti for, at renten ikke kan blive højere end 5 %.
- Overvej FlexLån® T: Udnyt de lave renter og betal hurtigere af på gælden ved at vælge samme ydelse som nu.

FlexGaranti®

- Hold fast i dit lån.

RenteDyk™

- Hold fast i dit lån.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.